

B) EL DRET LINGÜÍSTIC

LA LENGUA DE REDACCIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS*

José Manuel de Torres Perea*

El resum és al final de l'article.

The abstract can be found at the end of the article.

Die zusammenfassung befindet sich am Ende des Artikels.

Es hoy habitual que en las zonas turísticas de nuestro país encontremos edificios en régimen de propiedad horizontal en los que tienen fijado su domicilio tanto propietarios nacionales como no nacionales. Incluso puede ocurrir que ninguno de los propietarios de una comunidad domine ninguna de las lenguas oficiales en España, o que, si bien alguno de los propietarios sea nacional, la mayoría de los propietarios que acudan a la junta ordinaria o extraordinaria no lo sean. En estos casos, en ocasiones se ha llegado a pactar como lengua común para la celebración de la junta el inglés o el alemán o cualquier otra lengua no española, y como consecuencia de ello las intervenciones y acuerdos conseguidos han podido quedar registrados en la misma lengua en la que se ha celebrado la junta.

Esta realidad nos hace plantearnos varias cuestiones que pueden afectar tanto a la validez de la propia celebración de la junta como del acta, especialmente cuando la decisión adoptada pueda suponer una violación de los legítimos derechos de los propietarios.

Palabras clave: propiedad; lengua; idioma; residentes; extranjeros; propiedad horizontal; condominio; lengua del acta; lengua de la junta; junta de propietarios; acta de la junta de propietarios; residentes europeos en España; calidad mínima de vida en el domicilio.

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de investigación de excelencia P08-SEJ-4196 titulado «El proceso de la edificación», financiado por la Junta de Andalucía.

** José Manuel de Torres Perea, profesor titular de derecho civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de Málaga.

Fecha de recepción del artículo: 30.04.2010; fecha de evaluación: 10.06.2010; fecha de aceptación de la versión final: 21.07.2010.

Sumario

Introducción

1. Estudio del artículo 19 de la Ley de propiedad horizontal
2. Planteamiento general del problema en los dos supuestos objeto de estudio; lengua de redacción del acta de la junta y lengua de celebración de la junta de propietarios
 - 2.1. La lengua del acta de la junta de propietarios
 - 2.2. La lengua de celebración de la junta de propietarios
3. Conclusiones

Bibliografía

Introducción

Partiendo del supuesto planteado, es decir, la de aquella comunidad de un edificio en régimen de propiedad horizontal¹ en la que la mayoría de los propietarios sean no nacionales y acuerden celebrar la junta y redactar el acta en idioma no oficial en España, el principal problema que encontramos es la carencia de norma aplicable a escala estatal pues el art. 19 de la Ley de propiedad horizontal² no ha regulado esta cuestión, que sin embargo sí ha sido prevista por el art. 553-27, nº 3, del Cc catalán.³ Por tanto, procede estudiar si con la normativa hoy vigente a escala estatal podríamos entender que la solución recogida en la legislación catalana, esto es, la obligatoriedad al menos del uso de una lengua oficial (se prevé el catalán en el caso del referido art. 553-27, nº 3), en la redacción del acta también sería predicable respecto al art. 19 de la Ley de propiedad horizontal, que de esta forma exigiría la obligatoriedad de la redacción del acta en lengua oficial en el territorio español. En caso de que con la legislación vigente tal opción no fuera exigible al día de hoy en el nivel estatal, la siguiente cuestión sería plantearnos si sería conveniente que, de *lege ferenda*, se optase por trasladar la fórmula del derecho catalán al ámbito estatal (esto es, exigir también a escala estatal el uso obligatorio de lengua oficial en la redacción del acta) o bien si sería posible optar por otras fórmulas para armonizar la protección de los derechos de los propietarios con el hecho de tratarse de relaciones jurídico-privadas.

1. En Latinoamérica no se suele utilizar la expresión «edificio en régimen de propiedad horizontal» y se prefiere el término «condominio».

2. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley de propiedad horizontal, en lo sucesivo LPH (BOE nº 50, de 29 de diciembre de 2006).

3. Regulado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

En definitiva se trata de analizar si, con la legislación estatal vigente, tiene la comunidad de propietarios la facultad de decidir libremente la lengua de celebración de la junta y de redacción del acta o no. Por otro lado, también debemos estudiar si un único propietario puede tener el derecho a exigir que la junta se realice, además de en la lengua acordada por la mayoría, en una segunda lengua, y que el acta igualmente sea redactada en dicha segunda lengua. Es decir, en última instancia se trata de determinar cuándo puede exigirse a la comunidad de propietarios que se haga cargo de los gastos de traducción y cuándo no. Respecto al acta, es verdad que normalmente, por ser español el administrador-secretario, se suele hacer una redacción bilingüe de la misma; sin embargo, no debemos desdeñar los supuestos en los que sea el propio presidente no nacional quien asuma las funciones de administrador-secretario o incluso el supuesto de nombramiento de un administrador no nacional.

El problema de la lengua de redacción del acta viene parejo al problema de la aprobación de un acuerdo que decida sobre la lengua de celebración de la junta de propietarios, materia en la que ya ha tenido ocasión de pronunciarse nuestro Tribunal Supremo; de hecho, en ambos casos se plantean los mismos problemas con su doble cariz, según la mayoría de propietarios que decida esté formada por nacionales o no nacionales, resultando que en uno y otro supuesto podemos llegar a soluciones distintas.

Estas son las principales cuestiones a las que queremos dar respuesta en este trabajo, si bien debe señalarse que la materia que estudiamos se plantea normalmente respecto a residentes que, ya jubilados, provienen de diversos estados europeos. No se trata de un supuesto de minorías lingüísticas (entendido como grupos nacionales que dentro de un estado constituyen un colectivo con una identidad cultural o étnica característica y son hablantes de una lengua propia, distinta de la mayoritaria y oficial del Estado), ni tampoco se trata de un supuesto de lo que se ha llamado «modelo norteamericano lingüístico» en tanto protección contra la discriminación de no nacionales inmigrantes por no hablar la lengua socialmente dominante; sino que se trata de un auténtico *tertius genus* que presenta una problemática lingüística diversa, pues se trata de un colectivo al que no podemos calificar literalmente de «extranjeros» por ser ciudadanos de la Unión Europea.⁴

4. Me remito al estudio realizado por RODRÍGUEZ VERGARA, «No solo mis derechos. Las lenguas comunitarias en los “lugares europeos de retiro”», en *El lugar europeo de retiro*, obra dirigida por ECHEZARRETA FERRER, Granada, 2005, pp. 122-128, estudio del cual extraigo las ideas que refiero aquí. El autor referido señala la dificultad de calificar a estos ciudadanos no nacionales como

En todo caso, se comprende que con carácter previo al estudio de estos supuestos debamos acotar y conocer las reglas aplicables para determinar el marco jurídico sobre el cual podemos movernos y esto nos obliga a comenzar con el estudio del art. 19 LPH al ser ésta la norma que regula el acta de la junta de propietarios, es decir, la norma cuya laguna debe colmarse.

1. Estudio del artículo 19 de la Ley de propiedad horizontal

El artículo 19 LPH regula los requisitos que deberá cumplir el acta de cada reunión de la junta de propietarios y el diligenciado y custodia de los libros de actas. En realidad, la lectura de este artículo nos hace entender la importancia que para cada propietario en régimen de propiedad horizontal tiene el poder recibir la notificación del acta en su propia lengua, más aún si no comprende la utilizada para la redacción del acta. Esta es la pieza clave para entender los problemas que se pueden derivar cuando concurren propietarios con distintas lenguas, lo cual implica que deba guardarse un especial cuidado al proponer soluciones a dichos conflictos. La comprensión del acta garantiza poder comprobar si ésta reúne los requisitos establecidos por la ley, es decir, para poder ejercer el derecho a impugnarla. En otras ocasiones será necesario tener perfecto conocimiento de su texto para poder decidir si admitimos que nuestra ausencia a la junta se convierta en voto favorable a un determinado acuerdo en los supuestos previstos por el art. 17.1 LPH, e igualmente para controlar que la redacción se corresponda con lo realmente debatido en la junta. Eso sí, acta y acuerdo son cosas distintas; es posible que existan acuerdos válidos no reflejados en acta alguna. Por eso la anulación del acta no conlleva la del acuerdo. El acta es simplemente una prueba preconstituída de la existencia de los acuerdos.⁵ Por tanto, la existencia de los acuerdos admite otros medios de prueba. A los efectos de nuestro estudio es relevante subrayar que el acta no es documento público sino privado, aunque sea objeto de diligenciado por el registrador de la propiedad.

El art. 19.2 LPH señala las circunstancias que debe expresar el acta de cada reunión de la junta de propietarios. Es decir, el acta no solo debe contener los acuerdos adoptados, sino también expresar las circunstancias en que se han adoptado. Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que en la

de extranjeros y nos remite a la propuesta de Del Valle, quien se refiere a ellos como «extranjeros de rango privilegiado».

5. LOSCERTALES FUERTES, *Propiedad horizontal. Comunidades y urbanizaciones*. Madrid, 2003, p. 278.

misma se recojan los requisitos esenciales: la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan. De faltar dichos datos el defecto será insubsanable y el acta nula.⁶

Cuestión importante para todo propietario será poder comprobar si el orden del día de la reunión reflejado en el acta coincide con el que previamente se le haya notificado (por cierto, notificación que entendemos quedará afectada respecto a la lengua de su redacción por el acuerdo que se adopte respecto a la lengua del acta). De haberse acordado en la reunión temas no previstos en el orden del día notificado, podrán ser impugnados. Ahora bien, esto no significa que el orden del día haya de fijarse de forma pormenorizada.

De lo dicho se deduce que el control que pueda hacer todo propietario de los acuerdos adoptados en junta se canaliza a través del acta. Por ello el acta deberá expresar además del contenido de los acuerdos, cuando ello fuera relevante, los nombres de los propietarios que hubieran votado a favor y en contra de los acuerdos y sus respectivas cuotas.⁷

El art. 19.3 LPH señala que tras el cierre del acta (con la firma del presidente y del secretario) será remitida a los propietarios (art. 9 LPH). La notificación del acta es por tanto pieza clave en este estudio y en definitiva gran parte de esta problemática lingüística se reduce a determinar cuándo ha de asumir la comunidad los gastos de traducción y cuándo no. Dicha notificación debe hacerse tanto a los propietarios presentes como a los ausentes según lo dispuesto por el art. 9 LPH. Ya hemos señalado que en caso de ausencia el silencio del propietario en los treinta días siguientes a recibir la notificación puede derivar en consentimiento tácito de determinados acuerdos que exigen mayorías cualificadas (art. 17.1 LPH). Si bien la notificación deberá hacerse una vez cerrada el acta, la Ley no concreta cuál es el plazo para realizar dicha notificación a los propietarios ausentes, cuestión que sí ha sido prevista por el art. 553-27, nº 2, del Cc catalán.⁸ Se comprende la importancia que tendrá para el

6. De ser subsanable, dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

7. GONZÁLEZ CARRASCO, «Comentario al art. 19 LPH...», p. 652, señala el olvido de la ley al no prever que se recoja la disidencia por ser requisito para quedar legitimado para la impugnación.

8. El art. 553-27, nº 2, del Libro quinto del Cc catalán exige que la notificación del acta se haga a «[...] todos los propietarios en el plazo de diez días a contar del día siguiente a la reunión de la junta de propietarios de la misma forma en que se ha notificado la convocatoria y en el mismo domicilio».

propietario la notificación del acta en la lengua oficial que él habla, y no en otra lengua no oficial cuyo uso exclusivo pudiera haber aprobado la junta. La laguna en la Ley estatal es seria, pues en muchos casos la falta de medios o de tiempo podría impedir que dentro del plazo de los treinta días que la Ley otorga para oponerse al acuerdo notificado el propietario dispusiera de una versión bilingüe del acta.

El último párrafo del artículo 19 LPH señala que el secretario custodiará los libros de actas de la junta de propietarios. En concreto se refiere a que deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones. Dicho plazo nos parece excesivamente breve, pues los acuerdos custodiados pueden ser documentos necesarios para el ejercicio de pretensiones cuyo plazo de prescripción exceda en mucho esos cinco años. Por su parte, el art. 553-28, nº 2, del Libro quinto del Cc catalán establece que «los secretarios deben custodiar los libros de actas de la junta de propietarios, que deben conservarse durante treinta años mientras exista el inmueble. Asimismo, deben conservar durante diez años las convocatorias, comunicaciones, poderes y demás documentos relevantes de las reuniones», plazo que nos parece más razonable y adecuado a las necesidades reales de los propietarios.

En todo caso, el secretario debe realizar las certificaciones de los acuerdos reflejados en los libros de actas por él custodiados;⁹ al respecto debe determinarse cuándo un único propietario puede exigir a la comunidad que se le dé traslado de dichas certificaciones en su propia lengua y no en la que esté redactada el acta. En este punto llegaremos a soluciones distintas según la lengua del propietario que solicite el acta sea oficial o no en territorio español, tal y como se verá más adelante. Igualmente nos planteamos el supuesto en el que, tras haberse aprobado unánimemente que tanto la junta se celebre exclusivamente en una lengua no oficial en España como el acta se redacte en dicha lengua no oficial, posteriormente acceda a la comunidad un propietario nacional; en tal circunstancia éste deberá tener derecho a recibir copia de las actas ya aprobadas en su propia lengua que sea oficial del lugar donde se encuentra el inmueble.¹⁰

9. La Ley, en los artículos 9.1 y 21.2, señala que quien debe realizar las certificaciones de los acuerdos contenidos en el libro de actas es el secretario. Sin embargo, el artículo 7.2 omite referirse al autor del certificado. En este punto compartimos la opinión de ESTRUCH ESTRUCH y VERDERA SERVER, *La Junta de propietarios: Constitución, acuerdos e impugnación*, p. 271, quienes consideran que aunque la ley, en el art. 7.2, no refiera el autor de las certificaciones, éste deberá ser el secretario.

10. Finalmente, hay que señalar que el art. 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, exige como documentación técnica obligatoria el llamado Libro del edificio, cuyo

En todo caso, respecto a la materia objeto de nuestro estudio, la lengua del acta, nada dice el art. 19 LPH, y dicho vacío legal debe ser colmado para evitar la inseguridad que de contrario podría producirse en relación con los múltiples problemas lingüísticos que en este tipo de comunidades se dan.

2. Planteamiento general del problema en los dos supuestos objeto de estudio: lengua de redacción del acta de la junta y lengua de celebración de la junta de propietarios

Decíamos al comenzar este trabajo que es habitual que en las zonas turísticas de nuestro país encontremos comunidades de propietarios en las que todos los referidos propietarios, o la mayor parte de estos, son no nacionales. Este dato justifica este trabajo en tanto debe darse respuesta a la laguna legal que hallamos en la Ley de propiedad horizontal al no regular nada respecto a la lengua de celebración de la junta o de redacción del acta.

En primer lugar, y antes de entrar en el estudio del acta, nos planteamos si sería posible pactar que la lengua de celebración de la junta fuera una lengua no oficial en el Estado español. En principio debemos entender que en el ámbito de las relaciones jurídico-privadas no puede imponerse la utilización de una determinada lengua, es decir, que serían plenamente válidos los acuerdos y deliberaciones realizados en el ámbito privado sin poder ser considerados actos nulos por no realizarse en lengua oficial en territorio español. Si bien es cierto que el art. 3 CE solo reconoce como oficial la lengua castellana junto a las propias de los distintos territorios del Estado, de dicha norma y del art. 13.1 CE en principio no podemos deducir que el acuerdo de utilizar una lengua no oficial en territorio español en la junta de propietarios de un edificio sito en España sea radicalmente nulo por contravenir el tenor del art. 6.3 Cc.

Por tanto, habrá que distinguir según se trate de una relación jurídico-privada o de carácter público. En el primer caso deberá respetarse la autonomía de la voluntad de las partes (*ex* art. 1255 Cc) y estarse a las peculiaridades y circunstancias del supuesto concreto; en todo caso, si se diera la circunstancia de que todos los propietarios solo tuvieran en común una lengua no española, podría-

contenido queda completado por el art. 8.1 del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo (Código técnico de la edificación); en concreto, se incluirá documentación de los productos y sistemas que se incorporen a la obra, instrucciones de uso y mantenimiento del edificio, plan de mantenimiento del edificio con planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y sus instalaciones, exigiéndose durante la vida útil del edificio documentar en el Libro del edificio todas las intervenciones de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo.

mos entender abusivo pretender obligarles a desarrollar la junta en lengua oficial en territorio español.

2.1. La lengua del acta de la junta de propietarios

Sin embargo, esta cuestión en principio pacífica se complica cuando se trata de redactar el acta que refleje las deliberaciones y acuerdos alcanzados. En esta materia la Ley 8/1999 (LPH) presenta una laguna en la que no ha caído el art. 553-27, nº 3, del Cc catalán, que comienza diciendo: «El acta de la reunión debe redactarse al menos en catalán y en ella deben constar los siguientes datos [...]».¹¹ Dicha laguna de que adolece la Ley estatal ha de cubrirse atendiendo al completo ordenamiento. Si en una comunidad todos los propietarios son no nacionales, ninguno de ellos domina una lengua española y se aprueba que la lengua común para la celebración de la junta sea una lengua no oficial en territorio español, evidentemente los propietarios exigirán que el acta se redacte en la misma lengua en la que se ha desarrollado dicha junta, único medio para poder comprobar que lo escrito se corresponde con la realidad, razón por la que inicialmente el acta (o en su caso el borrador del acta) en un primer momento será normalmente redactada en lengua no oficial en territorio español, y razón por la que estos mismos propietarios exigirán que la copia del acta que posteriormente se les envíe sea igualmente en dicha lengua. Por no recoger el art. 19 LPH que sea requisito del acta su redacción en lengua española,¹² queda abierta la posibilidad de que ésta quede finalmente redactada en la lengua libremente pactada. En este sentido parece decantarse Fuentes-Lojo Lastres al relacionar la lengua de redacción del acta con la STS de 15 de noviembre de 2002 y concluir que la utilización de una lengua no oficial en territorio español no es cuestión de orden público,¹³ posición que compartimos. No obstante, es claro que al menos en el encabezamiento del libro de actas deberá figurar un escrito

11. Señala FUENTES-LOJO LASTRES que el segundo idioma no tendría por qué ser el castellano, sino que bien podría ser el inglés. «Las actas de las comunidades de propietarios», *Consell. Revista profesional dels administradors de finques*, nº 80 (2009), p. 54. La Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Parlamento de Cataluña aprobó el Libro V del Cc de Cataluña, en relación con los derechos reales, cuyo capítulo III se dedica a la regulación como derecho propio de la CA catalana del régimen jurídico de la propiedad horizontal. Por su parte el art. 553-28, nº 1, de dicho Cc señala que «los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizar, al menos en catalán, o en aranés en el Valle de Arán, el registrador o registradora de la propiedad que corresponda al distrito donde se halla el inmueble».

12. Por lengua española entiéndase cualquiera de las lenguas oficiales en territorio español.

13. FUENTES-LOJO LASTRES, «Las actas de las comunidades de propietarios», *Consell. Revista profesional dels administradors de finques*, nº 80 (2009), p. 54.

en lengua oficial para su diligenciado registral. Sin embargo, la cuestión es que tal diligenciado no convierte ni a dicho libro ni a las actas que contenga en documentos públicos, sino que siguen siendo documentos privados. Solo cabría pensar que tuviese carácter público si un acta notarial supliera el acta de la junta (art. 1216 Cc); en todos los demás supuestos no tendrá carácter público, y al carecer de carácter público tendríamos que volver a recordar que en el ámbito de las relaciones jurídico-privadas no puede imponerse la utilización de una determinada lengua y debe respetarse la voluntad de los propietarios.

El libro de actas tiene un valor especial puesto que es la prueba preconstituida de lo discutido y acordado por la comunidad (y en muchas ocasiones la única prueba disponible). En este punto podríamos plantearnos si, por poder afectar a terceros, sería de orden público que quedase redactado en lengua oficial del territorio español. Evidentemente sigue tratándose de un documento privado y por tanto la lengua de su redacción queda sometida a la voluntad de los propietarios, sin que la eventualidad de que en un futuro pueda afectar a un tercero (ej.: un posible comprador español de vivienda sita en dicho inmueble que quisiera consultar las actas de la junta de los últimos años) pudiera exigir su redacción en lengua oficial en territorio español. No obstante, en tanto los acuerdos puedan tener trascendencia registral (ej.: cambio de proporción de cuotas, etc.) o deban ser presentados ante la autoridad judicial será necesario presentar traducción del acta en lengua oficial.

Se concluye que si todos los propietarios comparten una lengua común no oficial en España, por tratarse de una relación jurídico-privada y de un documento privado, sería perfectamente admisible que acordasen unánimemente redactar el acta exclusivamente en dicha lengua común; previendo su traducción solo en aquel supuesto en que tuviera que ser presentada ante un organismo oficial. No encontramos en este caso un interés digno de tutela que exija su traducción a lengua oficial en España. Por ello creemos preferible que el legislador catalán hubiese optado por reconocer en la Ley el derecho de todo propietario en el régimen de propiedad horizontal a exigir la redacción del acta «al menos en lengua catalana» antes que ordenar con carácter imperativo que la redacción del mismo sea «al menos en catalán» en todo supuesto como finalmente establece el art. 553-27, nº 3, del Cc catalán; o al menos que se hubiese previsto en la normativa catalana la posibilidad de una redacción única del acta en una lengua distinta al catalán cuando así lo acordasen unánimemente los propietarios. Podríamos plantearnos hasta qué punto sería exigible a una comunidad en la que todos los propietarios solo conocieran una lengua

no oficial en territorio español que sus actas fuesen redactadas en lengua distinta a la que ellos tuvieran en común. El art. 3 CE solo exige a los españoles la obligación del entender o hablar el castellano y, en su caso, cuando se establece por desarrollo estatutario, las demás lenguas también oficiales en las respectivas comunidades autónomas; precisamente por ello puede entenderse que el ciudadano no nacional tiene el derecho a usar su propia lengua en el ámbito de las relaciones privadas.

La cuestión cambia cuando no todos los propietarios son no nacionales, es decir, si existe una minoría de propietarios que hablen lengua española que sea oficial del lugar donde radique el inmueble. Cuestión que también podríamos extrapolar al caso contrario, en el que la mayoría de los propietarios fueran españoles y la minoría no nacional desconocedora de cualquier lengua oficial en territorio español. En estos supuestos debemos estudiar cuáles son los intereses dignos de tutela, pues podría parecer abusivo que la mayoría impusiera a la minoría la redacción exclusiva del acta en una determinada lengua, ya que podría pensarse que en tal caso se les imposibilitaría el conocimiento efectivo de los acuerdos aprobados y su posibilidad de impugnación. Ahora bien, adelantamos que para este estudio partimos del hecho de que no se trata de un problema de minorías lingüísticas, porque en el ámbito de la Unión Europea no podemos afirmar que exista un derecho lingüístico que ampare a todo ciudadano no nacional a exigir que se le dirijan las comunicaciones en su lengua materna.¹⁴ El problema se encuentra por el contrario en la lesión que puede causarse en los derechos de todo propietario en régimen de propiedad horizontal si no le permitimos participar en el debate de la junta de propietarios y obtener el acta de la misma en su lengua imposibilitando «de hecho» su impugnación. Desde esta perspectiva se trataría de vislumbrar si el acuerdo mayoritario de la junta en el sentido de utilizar únicamente la lengua local oficial en el debate y la redacción del acta (o, caso opuesto, hacer uso exclusivamente de una lengua no oficial en territorio español) podría ser impugnado por su-

14. Tradicionalmente se ha considerado que el llamado «derecho lingüístico» es únicamente el que regula «el derecho de las minorías lingüísticas» y por tanto se enfocaban siempre los estudios sobre estos colectivos. Sin embargo, como ya hemos señalado «minoría lingüística» sería aquel grupo de nacionales de un estado con una identidad cultural y hablantes de una lengua minoritaria, y hoy se entiende que el «derecho lingüístico» se extiende también al estudio del uso de la lengua en todo tipo de situaciones con independencia de que existan minorías o mayorías (RODRÍGUEZ VERGARA, «No solo mis derechos...», p. 127, y PIZZORUSSO, Alessandro, «El uso de la lengua como objeto de regulación jurídica», *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 2000, p. 805). En todo caso, lo que no es posible mantener es que dentro de la Unión Europea pueda existir un nuevo derecho de minorías lingüísticas cuando un considerable grupo de ciudadanos originario de un estado de la Unión instale su residencia en otro.

poner un grave perjuicio para algún propietario que no tuviese la obligación jurídica de soportarlo o por suponer un auténtico abuso de derecho, según dispone el art. 18.c de la LPH 8/1999.

2.1.1. Acuerdo no unánime por el que se aprueba que el acta se redacte en lengua no oficial en territorio español

El primer supuesto planteado sería aquel en que la mayoría de propietarios de habla no española quisiera imponer a la minoría de habla española la redacción del acta exclusivamente en lengua no oficial en España en una propiedad horizontal correspondiente a un inmueble sito en territorio español. En este supuesto, ante el vacío legal existente a escala estatal, debe estudiarse si los propietarios minoritarios podrían exigir una doble redacción a fin de que se incluyera una versión del acta en lengua oficial en España y ello a costa de la comunidad (en el caso de que tuviera que contratarse a un traductor).

Puede decirse que prácticamente la única normativa que en el ámbito de los derechos reales sobre inmuebles regula el uso de la lengua es la reciente Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009.¹⁵ Por tanto, el punto de partida de este estudio ha de ser el análisis de dicha norma. Comienza el texto de la Directiva afirmando en su considerando décimo que el consumidor debe tener el derecho a recibir la información precontractual y el contrato en una lengua de su elección que le sea familiar. Además, añade que con objeto de facilitar la ejecución y el cumplimiento del contrato será preciso autorizar a los estados miembros a establecer que se faciliten al consumidor otras versiones lingüísticas del contrato. Por tanto, se parte del reconocimiento de la facultad del adquirente del aprovechamiento por turno a elegir la lengua en que se ha de redactar la información precontractual que ha de recibir así como la lengua en que ha de quedar redactado el contrato por él suscrito (aunque no sea oficial en el lugar en que se encuentre el inmueble) y ello a pesar de tratarse de una relación jurídico-privada.

Así pues, la Directiva desarrolla esta cuestión en dos artículos distintos al tratar respectivamente la información precontractual y el contenido contractual. En primer lugar su artículo cuarto, al regular la información precontractual.

15. Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio. En esta materia esta Directiva sigue básicamente las pautas ya en su día fijadas por la Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre de 1994.

tual, señala que los estados miembros velarán por que dicha información se redacte en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a elección del consumidor, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. En segundo lugar, el artículo quinto de la Directiva, respecto al contrato de aprovechamiento por turno, repite la fórmula al establecer que los estados miembros velarán por que el contrato se extienda por escrito y se redacte en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor, o del que éste sea nacional, a elección de éste, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. Además, prevé que el Estado miembro en que el consumidor sea residente podrá disponer que en todos los casos el contrato se facilite al consumidor en la lengua o en una de las lenguas de dicho Estado miembro, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. Y que si se trata de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico relativo a un bien inmueble específico, el comerciante facilite al consumidor una traducción jurada del contrato realizada en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que esté situado el bien, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea.¹⁶

Es decir, en esta materia la regulación comunitaria da prioridad a la lengua que elija el comprador comunitario sobre la lengua oficial del lugar donde radique el inmueble. Al respecto, únicamente recoge la posibilidad de que el Estado miembro opte por disponer que el contrato se facilite, además de en la lengua elegida por el comprador, en la lengua oficial del lugar donde radique el inmueble.

Por su parte, la Ley 42/1998¹⁷ se refiere a esta cuestión en su exposición de motivos y en su art. 9.3¹⁸ al tratar el contenido mínimo del contrato. Se señala que el contrato y los documentos informativos prevenidos por dicha Ley se redactarán en la lengua, o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del

16. Por otro lado, dispone el citado art. 5 de la Directiva que el Estado miembro en cuyo territorio lleve a cabo sus actividades de venta el comerciante podrá disponer que, en todos los casos, el contrato se facilite al consumidor en la lengua o en una de las lenguas de dicho Estado miembro, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea.

17. Ley 42/1998, de 15 diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Transposición de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.

18. Redacción dada por el art. 73 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional aquél, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Añade que, además, se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato.¹⁹ Es decir, la normativa española ha optado por hacer uso de la facultad que le otorgaba la Directiva al exigir una doble redacción del contrato en la lengua elegida por el comprador y, en su caso, en lengua oficial en territorio español.

Ante el vacío legal que a escala estatal encontramos al carecer de toda regulación sobre la lengua del acta de la junta de propietarios, la primera cuestión que podríamos plantearnos es si sería posible una aplicación analógica de la normativa comunitaria y estatal que acabamos de analizar sobre los contratos de aprovechamiento por turno al régimen de la propiedad horizontal ya que por ser ambos derechos reales sobre inmuebles se podría apreciar cierta semejanza. De esta forma, debido a que la Ley 42/1998 obligaría a utilizar tanto la lengua elegida por el comprador como la oficial del lugar donde radicase el inmueble, esta misma solución podría ser trasladable a nuestro campo y deducir que el acta debería redactarse por consiguiente en la lengua acordada por la junta así como en la lengua oficial en el lugar donde radicase el inmueble.

Sin embargo, no apreciamos tal analogía; se trata de dos supuestos distintos por englobar derechos reales diferentes: uno, la propiedad, y otro, un derecho de goce limitado. Además, la especialidad dispuesta por la Ley 42/1998 se justifica por tratarse de una norma que regula un derecho sobre bienes inmuebles de uso turístico, de ahí que el adquirente sea considerado como un consumidor y protegido como tal. Evidentemente, esta especial regulación no puede ser objeto de aplicación analógica, ni en bloque, ni en parte, en el ámbito de la propiedad horizontal, en el que ni los propietarios son considerados consumidores ni media en principio una empresa promotora o propietaria del

19. Igualmente dispone el art. 9.3 de la Ley 42/1998 que el transmitente deberá entregar al adquirente la traducción del contrato a la lengua o a una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la Unión Europea en que esté situado el inmueble, siempre que sea una de las lenguas oficiales de la Unión. Respecto a los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos, opta por permitirles exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua del Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan. Finalmente añade que los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberán conservar, a disposición de las organizaciones de consumidores previstas en la disposición adicional primera de dicha Ley y, en su caso, de las autoridades turísticas, las traducciones de los documentos que deben entregar a cualquier adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales y que, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

inmueble respecto a la que los derechos y obligaciones de los propietarios de pisos puedan quedar desde un primer momento en desequilibrio. Sencillamente se trata de supuestos distintos sin semejanza que haga admisible el procedimiento analógico.

Dicho lo anterior, del análisis de la normativa que regula los derechos de aprovechamiento por turno sí podemos sacar conclusiones provechosas. En primer lugar, puesto que la propia Directiva 2008/122/CE dispone que en todo caso será el adquirente el que elija la lengua de redacción del contrato y que potestativamente los estados miembros podrán decidir si además exigen la redacción del mismo en la lengua oficial del lugar, el legislador comunitario considera que no es cuestión de orden público el uso de la lengua oficial del lugar donde radique el inmueble, sin duda por tratarse de una relación jurídico-privada. Y esta pauta sí que nos puede ayudar en materia de propiedad horizontal.

En segundo lugar, la Ley 42/1998 sí impone el uso de lengua oficial en el lugar donde radique el inmueble. Debemos preguntarnos por qué dicha norma estatal impone la lengua local cuando se trata de unas relaciones que no dejan de ser privadas. La contestación podemos encontrarla en el ámbito de las normas de derecho internacional privado y, por tanto, entender que el estatuto jurídico del inmueble determinaría la aplicación de la *lex loci* y de dicha vinculación haría derivar el legislador la obligatoriedad del uso de la lengua local. Evidentemente, al ser tal opción válida para el régimen del aprovechamiento por turno, con más razón debería serlo para el régimen de la propiedad horizontal, que igualmente queda comprendido en el estatuto jurídico del inmueble y de ahí que por dicha razón parecería exigible la redacción del acta en la lengua oficial del lugar donde radicase el inmueble siempre que lo exigiera una minoría de propietarios.²⁰ De hecho, el art. 10.1 Cc señala que «la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se registrarán por la ley del lugar donde se hallen»; por tanto, al ser la propiedad horizontal principalmente un régimen de copropiedad de elementos comunes, le será de aplicación el art. 10.1 Cc.

Sin embargo, el problema que seguidamente encontramos es que, si bien el art. 10.1 Cc exige la aplicación de la *lex loci*, carecemos de norma estatal concreta que imponga la redacción del acta en lengua oficial en territorio español.

20. No obstante, por tratarse de una relación jurídico-privada, si por unanimidad se aprobase que el acta solo se redactase en lengua extranjera, dicho acuerdo sería válido; pero bastaría con la oposición de uno de los propietarios para que también debiera redactarse en lengua española.

Ante el silencio de la LPH, creemos que en el supuesto objeto de estudio la exigencia de la redacción del acta en lengua oficial podría venir determinada por el art. 3 de la Constitución española. Dicho precepto reconoce el derecho de los españoles a usar las lenguas oficiales del Estado (ya se interprete directamente o por vía estatutaria). Pues bien, en la sentencia de 15 de noviembre de 2002, que estudiamos detenidamente en el capítulo en que tratamos la lengua de celebración de la junta de propietarios, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que el art. 3 CE no es aplicable en el ámbito de la propiedad horizontal, por entender que debería respetarse el acuerdo alcanzado de usar una lengua no oficial al tratarse de una relación jurídico-privada. Aplicado a nuestro caso, el acuerdo de redactar el acta exclusivamente en lengua no oficial debería ser respetado. Adelantamos que no podemos compartir dicha decisión en los supuestos en los que el acuerdo no sea tomado por unanimidad, pues no se trataría de un acuerdo libremente aceptado por los propietarios minoritarios españoles, sino de una imposición que podría lesionar su derecho a usar una lengua oficial en España. Además, no permitir al propietario español poder participar en la junta de un edificio sito en España, ni recibir el acta correspondiente en la lengua oficial española, sería tanto como generar su material indefensión cuando por desconocer la lengua usada en la junta no comprendiera su contenido.

Quizá una vía alternativa que en un futuro pudiera plantearse para defender la posición de aquellos propietarios españoles a los que, por quedar en minoría, la junta quisiera imponerles por acuerdo mayoritario la redacción exclusiva del acta y celebración de la junta en una lengua no oficial en España, podría ser la doctrina que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha dictado en la sentencia *López Ostra contra España* de 9 de diciembre de 1994.²¹ Esta doctrina, que ha sido desarrollada por posteriores sentencias del TEDH, amplía sobremanera el concepto de inviolabilidad del domicilio englobando como prohibidos ciertos actos que puedan afectar al individuo en el disfrute de una calidad

21. Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, *López Ostra contra España* [16798/90 (1994) ECHR 46]. En dicha sentencia el TEDH ha optado por una construcción amplia del derecho a la inviolabilidad del domicilio entendiendo que ésta se extiende al entorno vital que determina una calidad de vida óptima, es decir, al derecho a poder desarrollar una vida de calidad en el propio domicilio. Considera que se puede producir una violación del art. 8 del Convenio europeo para la protección de los derechos humanos y libertades fundamentales cuando se conculca el derecho al respeto al domicilio en tanto por distintos actos se disminuya la calidad de vida, afectando al bienestar del individuo e impidiéndole disfrutar de su hogar de tal modo que quede atacada su vida privada y familiar. El Convenio europeo para la protección de los derechos humanos y libertades fundamentales, de 4 de noviembre de 1950, fue ratificado por España el 26 de septiembre de 1979.

de vida aceptable, mermando su bienestar, es decir, se han ampliado los confines de la inviolabilidad del domicilio hasta el concepto de «calidad de vida». Igualmente, respecto al derecho a la intimidad, el TEDH ha ensanchado el concepto de intimidad y lo ha conectado con el de «nivel aceptable de calidad de vida en el domicilio»; de hecho, el TEDH tiene dicho en el caso Powell and Rayner c. Reino Unido, en cuanto a la privacidad domiciliaria, que «privacidad es “calidad de vida” o “disfrute de las comodidades del propio hogar”».

La STC 119/2001, de 29 de mayo, admite la doctrina de la STEDH López Ostra contra España (si bien no estimó el amparo por un problema probatorio) y en su fundamento jurídico sexto se remite directamente al art. 8.1 CEDH y a los art. 18.1 y 18.2 CE. Por otro lado, cada vez están entrando más conceptos dentro del llamado derecho a la intimidad; a título de ejemplo podemos referirnos al supuesto de reagrupación familiar, que se entiende que lo comprende. Por su parte, encontramos ya un numeroso elenco de sentencias que, siguiendo la doctrina sentada por el TEDH y admitida por nuestro TC, conectan el derecho a la inviolabilidad del domicilio con la calidad de vida del ciudadano en su domicilio.²²

Desde esta perspectiva podría llegar a plantearse que dentro de la inviolabilidad del domicilio podría quedar englobado el derecho a poder tomar las decisiones básicas que afectasen al disfrute del propio domicilio. Es decir, que el respeto a una calidad de vida mínima en el domicilio comprendería exigir la posibilidad de participar en la toma de decisiones que la junta de propietarios adoptase y que pudieran afectar directa o indirectamente al uso y disfrute de la vivienda.²³ Por ello debería eliminarse todo obstáculo al pleno ejercicio de este derecho, no siendo admisibles acuerdos que obligasen a utilizar una lengua no oficial al propietario español sin su consentimiento, porque *de facto* tal acuerdo afectaría gravemente a la calidad de vida de su domicilio al impedirle comunicar libremente sus opiniones y a recibir los escritos de la comunidad en su lengua, que es la oficial del lugar donde radica el inmueble. Por tanto,

22. A título de ejemplo, las siguientes sentencias: SAP Islas Baleares de 6 de marzo de 2001. Ponente: Catalina M^a Moragues Vidal (RA AC 2001\1200). STSJ de Aragón de 21 de diciembre de 2005. Ponente: Manuel Serrano Bonafonte (RA RJCA 2006\359). STSJ de Andalucía de 9 de mayo de 2008. Ponente: Ángel Salas Gallego (RA JUR 2009\84030). Sentencia del TSJ de Cataluña de 15 de septiembre de 2008. Ponente: Javier Aguayo Mejía (RA RJCA 2009\156).

23. Pensemos que en una junta de propietarios se puede decidir sobre temas que pueden afectar directamente a la calidad de vida de los propietarios (v. gr., arrendar *ex art.* 17.2 LPH un elemento común para instalar un taller, una discoteca... que pueden producir inmisiones acústicas que perjudiquen la calidad de vida de los propietarios).

desde esta perspectiva no sería legítimo imponer los gastos de su traducción a dicho propietario. Téngase en cuenta además que la cuantía y dificultad de la traducción podrían determinar no poder impugnar el acuerdo en plazo, es decir, impedirle poder tomar decisiones que afectan a su vida privada.²⁴

Es cierto que la concepción amplia del derecho a la inviolabilidad del domicilio desarrollada por el TEDH no siempre es admitida ni por nuestra doctrina, ni por nuestros tribunales y que, a fin de cuentas, en estas sentencias se refiere a un supuesto distinto (inmisiones intolerables); no obstante, en un futuro podría plantearse si dentro de las perturbaciones a la «calidad de vida» que protegen estos derechos podría incluirse el intento de obstaculizar a un ciudadano el poder decidir libremente sobre asuntos que conciernen a su propio domicilio, imponiéndole para el desarrollo de la junta y redacción del acta una lengua que le es desconocida y no oficial en España. Se trata de una hipótesis de trabajo que podría plantearse, pero lo cierto es que al día de hoy no estaría admitida para este supuesto concreto.

Finalmente hay que decir que, si por los motivos expuestos se concluye que el acuerdo que impone el uso exclusivo de una determinada lengua es abusivo, igualmente podría impugnarse por la vía establecida por el art. 18.c LPH. De hecho, en el asunto resuelto por la SAP de Las Palmas de 16 de diciembre de 2002, en la que se decidió sobre la validez de una junta de propietarios celebrada exclusivamente en lengua alemana cuyos acuerdos habían quedado redactados en un acta redactada igualmente únicamente en lengua alemana, la pretensión ejercitada por los actores se fundó en dicho art. 18.c LPH, que permite impugnar los acuerdos de la junta de propietarios cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.²⁵

En todo caso, por tratarse de una relación jurídico-privada, debería respetarse siempre el acuerdo unánime por el que decidieran todos los propietarios utilizar en junta y redactar el acta exclusivamente en lengua no española, pues en tal supuesto no encontramos lesionado ningún interés que exija imponer una

24. Igualmente debemos recordar que, como señala el art. 33.2 CE, la propiedad ha de cumplir una función social, determinada por la propia realidad social que no debemos olvidar.

25. SAP de Las Palmas de 16 de diciembre de 2002. Ponente: Manuel Novalvos Pérez (RA AC2003\1664). En este caso no medió traductor, por lo que no se tradujo ninguna de las intervenciones a lengua oficial española, ni constó en autos que el acta hubiese sido traducida a lengua española. Por tal motivo la Audiencia apreció indefensión de los propietarios españoles «por la no utilización de la lengua castellana», confirmando la sentencia apelada que había declarado la nulidad de la junta celebrada.

determinada lengua. Por todo ello concluimos que el acuerdo de la junta de propietarios para desarrollar la junta y redactar el acta en lengua no oficial en territorio español desde la perspectiva estatal ha de ser considerado válido siempre que no lesione el derecho de todo propietario a poder participar en la junta y obtener el acta en lengua oficial. Es decir, si todos los propietarios, por ser no nacionales, pactan una lengua no oficial, deberá ser respetada su decisión; ahora bien, con que medie un solo propietario de lengua española podrá exigir tanto la celebración de la junta como la redacción del acta en lengua oficial, pues lo contrario podría lesionar gravemente su derecho al uso de lengua oficial en España constitucionalmente reconocido. Por todo ello, de *lege ferenda* sería oportuno que a escala estatal se recogiera expresamente en la Ley el derecho de todo propietario a exigir el uso de la lengua oficial en la junta y en la redacción del acta. Derecho que no constreñiría la validez del acuerdo unánime de la junta de desarrollar sus debates y redactar sus actas exclusivamente en lengua no oficial en territorio español, precisamente por tratarse de relaciones jurídico-privadas.²⁶

2.1.2. *Lengua de redacción del acta cuando concurre una minoría de propietarios no concedora de la lengua oficial*

En segundo lugar nos referimos al caso opuesto, en el que en la comunidad de propietarios la mayoría tuviesen en común una lengua oficial en España y solo una minoría exigiese la redacción del acta en otra lengua. En este caso deberíamos sopesar si la protección del interés de esta minoría realmente justificaría exigir la redacción del acta en dos lenguas. El problema estará en determinar si dicho acuerdo lesionaría los derechos de los propietarios en minoría y si dicha lesión merece la protección del ordenamiento.

En principio, toda persona no nacional que resida en territorio español ha de asumir que la lengua habitual no es la suya. Al no gozar de un derecho lingüístico a su favor, no podrá exigir imponer su lengua en sus relaciones jurídico-privadas con los españoles y más bien tendrá que adaptarse a la sociedad en la que reside. Por otro lado, un nivel mínimo de diligencia le exigiría el conocimiento de la lengua local con suficiencia para comunicarse cuando tuviese fijada su residencia en dicho territorio. No creemos que en tal supuesto se pudiese obligar a la comunidad a costear una traducción a dicha lengua de una minoría de propietarios. En todo caso estimamos que media una laguna legal

26. Obsérvese que, por su parte, la vigente legislación catalana sí obliga a redactar siempre el acta en catalán.

en la regulación estatal (LPH), pero dicha laguna se debe a que el legislador no ha creído necesario regular este supuesto por no entenderlo necesario. Se da por supuesto que el no nacional que adquiere una vivienda en España queda sujeto en las relaciones derivadas de la propiedad horizontal a la lengua local. De alguna forma debe reflejarse la obligatoriedad de la lengua oficial recogida en el art. 3 CE (o los respectivos estatutos de las comunidades autónomas) en estas relaciones jurídico-privadas para colmar dicha laguna legal mediante la autointegración del sistema. Recordemos que el art. 3 CE establece el derecho del propietario español a usar la lengua española, pero no ampara el derecho de un no nacional a usar su lengua no oficial en territorio español.

Sin embargo, si la lengua de la minoría fuese el inglés, quizá por razón de su condición de nueva lengua común, especialmente en el ámbito de la Unión Europea, sería aceptable admitir la propuesta de redactar el acta en las dos lenguas (la oficial más otra no oficial que fuese común a una parte de los propietarios) a costa de la comunidad cuando, si bien no lo apoyase la mayoría de los propietarios, sí lo fuera por un amplio sector de éstos, especialmente en las zonas turísticas en las que los no nacionales llegan a suponer una elevada proporción de la población residente, pues vendría exigido por la realidad social.²⁷ Quizá en casos concretos podría entenderse tutelable la pretensión de hacer uso de lengua no oficial en territorio español cuando se trate de un inmueble sito en zonas turísticas en las que una proporción importante de los residentes sean no nacionales, opción que sería acorde con la política de fomento del pluralismo lingüístico que se está desarrollando en el seno de la Unión Europea, que no es sino reflejo de la tendencia de las más recientes constituciones o de los últimos cambios constitucionales que coincide con una preocupación a escala internacional por el pluralismo cultural y los derechos humanos;²⁸ en

27. En este punto quizá sea prudente intentar flexibilizar los planteamientos de partida debido al hecho cierto de que en nuestra actual sociedad globalizada el inglés se está convirtiendo poco a poco en la nueva lengua común, en especial en el marco de la Unión Europea. Digo esto en relación con ciertas iniciativas que en ordenamientos muy cercanos al nuestro están evidenciando esta realidad. Así, por ejemplo, en Alemania, donde el art. 184 *Gerichtsverfassungsgesetz* dice claramente que la lengua que debe usarse ante los tribunales alemanes es el alemán (*Die Gerichtssprache ist Deutsch*); recientemente se ha propuesto que también lo sea el inglés especialmente en el ámbito mercantil para evitar que grandes multinacionales opten por recurrir a tribunales de otros países para dirimir sus controversias sobre contratos redactados en inglés (iniciativa de los ministros de justicia de los *Länder* de Renania del Norte-Westfalia y Hamburgo (Roswitha Müller-Piepenkötter y Hill Stefan). Esta postura ha sido secundada por juristas y jueces; de hecho, ha dado lugar a que la Audiencia Provincial de Colonia (Oberlandesgericht OLG Köln) haya permitido desde inicios de 2010 su uso en procesos civiles (Faz.net.Wirtschaft, 26 de febrero de 2010).

28. VERNET, Jaume y PUNSET, Ramon, *Lenguas y constitución*. Madrid, 2007, p. 18.

todo caso se trata de una propuesta de *lege ferenda* que carece hoy por hoy de concreto apoyo legal.²⁹

Finalmente, concluimos que la decisión sobre la lengua del libro de actas dependerá de los intereses en juego dignos de tutela. Si en la comunidad se acuerda unánimemente el uso de una lengua no oficial en España (pues ninguno de los propietarios habla lengua española), será perfectamente válido el acuerdo por el que se decida mantener los debates y redactar el acta en una lengua no oficial en territorio español por tratarse de una relación jurídico-privada y un documento privado, al menos en el ámbito de aplicación de la LPH 8/1999. Pero de concurrir propietario de lengua oficial en territorio español, éste tendría el derecho a exigir que el acta también se redactase en la lengua oficial local³⁰ (si bien en Cataluña ese derecho le es reconocido directamente por su propia legislación). Ahora bien, si fuese la minoría la que hablase una lengua no oficial en territorio español, difícilmente podría exigir la redacción del acta en tal lengua, salvo quizá en el caso ya señalado.

2.1.3. *Acceso al Registro de la Propiedad de los acuerdos aprobados en acta redactada en lengua no oficial en España*

Así pues, esto nos lleva a plantear si, en el caso de que el acta original haya sido redactada en lengua no oficial en territorio español, será exigible su tra-

29. De tratarse de otra materia podríamos encontrar apoyos legales para defender el derecho de las minorías a exigir el ejercicio de sus derechos, especialmente en el ámbito societario. Así, el TRLSA recoge distintos supuestos, v. gr., el art. 38 *bis* refiere que el accionista o los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, el día en que se adopte el acuerdo de aumento del capital, podrán solicitar del registrador mercantil del domicilio social que, con cargo a la sociedad, nombre a un experto para que se efectúe la valoración de los activos. Por su parte, el artículo 114, al regular el acta notarial, refiere que los administradores estarán obligados a requerir la presencia del notario a la junta siempre que, con cinco días de antelación al previsto para la celebración de la junta, lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1 % del capital social. Finalmente, el artículo 205 señala que en las sociedades que no estén obligadas a someter las cuentas anuales a verificación por un auditor, los accionistas que representen, al menos, el 5 % del capital social podrán solicitar del registrador mercantil del domicilio social que, con cargo a la sociedad, nombre un auditor de cuentas para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio siempre que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio. No obstante repito que se trata de un problema distinto, ya que no puede resolverse la cuestión de la lengua del acta desde la perspectiva de protección de minorías, sino de no vulneración de los derechos correspondientes al propietario.

30. Se nos plantea la posibilidad contraria, en la que la mayoría de los propietarios fuesen españoles y solo un propietario desconociera la lengua española, problema que no solo se plantea en las costas españolas por razones turísticas, sino también en zonas del interior por razones migratorias. En este caso podría parecer abusivo obligar a la comunidad a costear los gastos de traducción del acta a lengua no oficial en territorio español, especialmente cuando ésta fuese muy minoritaria.

ducción a lengua oficial para su presentación ante organismo público, puesto que el acta es un documento privado sin acceso directo al Registro de la Propiedad. Será el presidente de la comunidad el que presente certificación del acta realizada por el secretario ante el notario (normalmente vendrá apoderado por la comunidad) a efectos de realizar la correspondiente escritura pública en la que se reflejen los acuerdos adoptados (modificación del título constitutivo para desafectación de elemento común, cambio de cuotas...). Ahora bien, el acta deberá ser presentada con su debida traducción a lengua oficial en territorio español salvo que el notario, por conocer la lengua en que ha sido redactada, la admita bajo su responsabilidad en la lengua originaria. En todo caso, en el Registro de la Propiedad no admitirán documentos redactados en lengua no española, por lo que deberán ser traducidos por la oficina de interpretación de lenguas o funcionario competente autorizado en virtud de leyes o convenios internacionales o por un notario, quien responderá de la fidelidad de la traducción. No obstante, el art. 37 del Reglamento hipotecario señala que el registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir del documento oficial de traducción cuando conociera el idioma de que se trate.

Tal posibilidad en principio parece que no afectaría al supuesto objeto de nuestro estudio, pues el acta de la junta habría pasado por el filtro del notario español que habría redactado el correspondiente documento público en lengua oficial en el Estado español. Sin embargo, podríamos plantearnos una hipótesis distinta, según la cual una comunidad integrada exclusivamente por propietarios no nacionales optase por dirigirse a un notario en su propio país por cualquier causa, presentándole certificación del acta para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y posteriormente se presentase dicho documento directamente ante un registro español.

Si bien la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es contraria a tal posibilidad —de hecho no admite que ciudadanos no nacionales puedan transmitir derechos reales sobre bienes inscritos en España ante notario no español por no cumplir los requisitos de la legislación notarial española—,³¹ la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 22 de noviembre de 2006³² ha considerado que el título otorgado en país extranjero (en concreto en Alemania) y autorizado por notario no español (era

31. RDGRN de 7 de febrero de 2005, publicada en el BOE el 6 de abril de 2005.

32. SAP de Santa Cruz de Tenerife nº 391/2006, de 22 de noviembre (Sección 4ª) (RA AC\2007\188). Ponente: Emilio Fernando Suárez Díaz. (Esta sentencia está pendiente de recurso de casación ante el Tribunal Supremo.)

alemán) tiene fuerza en España con arreglo a lo dispuesto por el art. 4 LH sin que sean exigibles los requisitos propios de la legislación notarial española, sino las solemnidades de la legislación notarial extranjera (la alemana en este caso).

Por tanto, queda abierta la posibilidad de que se presente un acta documentada en título extranjero, es decir, en escritura en lengua extranjera y que el registrador la admitiese directamente bajo su responsabilidad por conocer la lengua en la que estuviese redactada (en caso contrario debería acompañarse la traducción correspondiente según lo dispuesto en el art. 37 LH).

Ahora bien, aunque el art. 37 RH exige como requisito para la inscripción la traducción de los documentos no redactados en español (salvo la excepción indicada), hoy debe interpretarse dicha norma en el sentido de entender por español todas las lenguas oficiales en territorio español y no solo el castellano, debido a nuestra realidad lingüística.³³ Evidentemente el párrafo segundo de dicho artículo, al referirse a los dialectos, recoge un claro anacronismo que exige su reforma.

De hecho, el art. 17 de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/1998, de política lingüística, referido a los registros públicos, señala que serán válidos los asientos registrales realizados en cualquiera de las dos lenguas oficiales. Añade que en todos los registros públicos de Cataluña, salvo aquellos que tengan solo carácter administrativo, los asientos deberán realizarse en la lengua oficial en que esté redactado el documento o en que se realice la manifestación. Aclara que, si el documento es bilingüe, se realizarán en la lengua indicada por quien lo presenta a registro. Igualmente establece la Ley que los registradores deberán expedir las certificaciones en la lengua oficial utilizada en la petición.³⁴

En consonancia con dicha normativa, el art. 33.2 del Estatuto de autonomía de Cataluña, tras la Ley orgánica 6/2006,³⁵ establece que todas las personas, en

33. Evidentemente la *voluntas legis* ha de desplazar a la *voluntas legislatoris*, especialmente en el caso de esta norma aprobada por Decreto de 14 de febrero de 1947.

34. Añade el art. 17 LPL 1/1998, de 7 de enero, que debe garantizarse que en la oficina del Registro pueda hacerse con inmediatez y fiabilidad, oralmente o por escrito, la interpretación y traducción de cualquier asiento a la lengua oficial solicitada por la persona y que los formularios y demás impresos deberán estar a disposición del público en las oficinas del Registro redactados al menos en catalán.

35. Ley orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Cataluña (BOE nº 172, de 20 de julio de 2006). La STC de 28 de junio de 2010 ha declarado que los artículos 33.2 y 147 del EAC ni son inconstitucionales ni han de ser objeto de una especial interpretación acorde con los fundamentos de la sentencia.

las relaciones con la Administración de justicia, el Ministerio Fiscal, el notariado y los registros públicos tienen el derecho a utilizar la lengua oficial que elijan en todas las actuaciones judiciales, notariales y registrales, y a recibir toda la documentación oficial emitida en Cataluña en la lengua solicitada, sin que puedan sufrir indefensión ni dilaciones indebidas debido a la lengua utilizada, ni se les pueda exigir ningún tipo de traducción.

De hecho, el art. 147 EAC reserva a la Generalitat de Cataluña la exclusiva competencia ejecutiva en materia de notarías y registros públicos, estableciendo en su artículo 33 —titulado «De los derechos lingüísticos ante las administraciones públicas y las instituciones estatales»— que los registradores de la propiedad, para prestar sus servicios en Cataluña, deben acreditar un nivel de conocimiento adecuado y suficiente de las lenguas oficiales. Esta normativa ha de ser objeto de una interpretación acorde con el art. 149.1.18 CE, que reserva al Estado competencia exclusiva en la ordenación de los registros y documentos públicos, y teniendo en cuenta que respecto a la Administración del Estado los efectos más relevantes de la oficialidad de una lengua son, por un lado, el generar para los ciudadanos el derecho a usar siempre la lengua oficial de su elección en los territorios donde haya varias; por otro, el que obliga a la Administración a emplear la lengua oficial elegida por el ciudadano y, finalmente, el dotar de plena validez a todos los documentos redactados en cualquier lengua oficial, aunque en el caso de que ésta no fuese el castellano podría necesitar traducción para surtir efectos fuera de su ámbito.³⁶

2.2. La lengua de celebración de la junta de propietarios

Cuestión distinta será determinar la lengua en que deba celebrarse la junta de propietarios. No se plantea problema de ser todos no nacionales y pactar una lengua común no española. Pero el planteamiento cambia radicalmente cuando no todos los propietarios asistentes a la junta sean no nacionales, es decir, cuando exista una minoría que hable lengua española a la que se le quiera imponer la lengua no oficial en territorio español. En tal caso ¿podría la junta desarrollarse en lengua no española? ¿Afectaría a la validez del acta el hecho de haberse desarrollado la junta en dicha lengua?

36. RODRÍGUEZ VERGARA, *El régimen de la Administración del Estado en España*, obra inédita, p. 12. Por tanto, se deduce que en la hipótesis de que en Cataluña se practicaran inscripciones y anotaciones en los registros de la propiedad exclusivamente en catalán, cualquier ciudadano (especialmente si proviene de otra comunidad autónoma en la que no es lengua oficial el catalán) podría siempre exigir que la certificación registral de cargas de una determinada finca por la que esté interesado, o cualquier otra información que le pueda proporcionar el Registro de la Propiedad, lo fuera en castellano.

Es esta una cuestión sobre la que ya se ha pronunciado nuestro Tribunal Supremo. En concreto, la STS de 15 de noviembre de 2002³⁷ consideró que el hecho de haberse celebrado la junta en una lengua no española (en el caso fue inglés) no era motivo para decretar su nulidad (ni, por tanto, la nulidad de los acuerdos en tal junta adoptados). En dicho supuesto se estimó que, debido a que la mayoría de los participantes en la junta eran de habla inglesa, esa era una lengua adecuada para la celebración de la misma; además, se observó que el impugnante había hecho uso de un traductor para hacerse entender y que le había sido traducido el contenido de cada uno de los puntos que fueron objeto de votación.

Esta sentencia nos merece algún comentario. En este caso, se trataba de una comunidad de propietarios que celebraba sus reuniones en inglés de forma usual y en la que se impugnó una junta ordinaria, por celebrarse en lengua inglesa, por uno de los vecinos que exigía el uso de lengua española para su celebración (la comunidad se encontraba sita en una zona turística de la comunidad murciana). El juez de primera instancia consideró válidamente celebrada la Junta. No obstante, la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Murcia, por sentencia de 12 de febrero de 1997, estimó el recurso de apelación revocando la resolución dada en primera instancia, al decretar la «nulidad radical de la junta general ordinaria celebrada y el derecho del actor a que la misma se celebrase en español con traducción de su desarrollo y acuerdos a los idiomas de los diferentes propietarios que no conozcan dicha lengua». Finalmente el Tribunal Supremo estimó que del artículo 3.1 CE no podía deducirse que se impusiera una lengua determinada a las relaciones jurídico-privadas y que los acuerdos adoptados en el ámbito de las relaciones privadas eran plenamente válidos. El alto Tribunal consideró que el actor «pudo expresarse libremente en la lengua castellana, que utilizó al efecto un traductor facilitado por la comunidad de propietarios (el propio administrador) y que nadie le impuso la utilización de un idioma ajeno al suyo propio». Sopesó sin duda en la decisión el hecho de que 148 de los 150 propietarios de la comunidad eran no nacionales y 94 de ellos de nacionalidad británica. En todo caso el TS consideró probado que el administrador había traducido al castellano «las propuestas y acuerdos adoptados» considerando suficiente dicha salvaguarda para garantizar la validez del acuerdo y de la propia acta en que quedó reflejado.³⁸

37. STS de 15 de noviembre de 2002 (RA 9928).

38. La SAP de Málaga de 30 de diciembre de 2005 (ponente: José Luis López Fuentes, RA JUR\2006\142703) no admitió el recurso de apelación contra la sentencia dictada en primera instan-

Entendemos que el TS ha optado por una solución que pretende adaptarse a la realidad social del tiempo en que ha de aplicarse, solución que se guía por criterios de economía al no gravar a la comunidad con los costes de contratar a un traductor jurado para toda la duración de la junta, ni hacer sufrir a los propietarios la pesada prueba de tener que soportar una tras otra la traducción de todas las intervenciones, lo cual en una junta de 150 propietarios, que de por sí tiende a perpetuarse, puede resultar excesivamente tedioso. Todos estos propósitos son loables pero quizá no se adecuen a la justicia del caso; quizá el propietario actor, si bien no tenía toda la razón, sí tenía parte de la razón.

Quiero decir que si bien se pedía que la junta se celebrase íntegramente en lengua española, lo justo en este caso era su celebración en la lengua no oficial en territorio español acordada por la propia comunidad; ahora bien, nos preguntamos si realmente quedan salvaguardados los derechos del impugnante con la mera traducción al castellano de cada una de las propuestas objeto de votación y no de las deliberaciones anteriores.

En primer lugar debería analizarse si se han cumplido los requisitos del régimen asambleario. En esta línea se ha señalado que la LPH no admite, por no respetarse con ello el régimen colegial ínsito en el concepto de junta o asamblea, la emisión de la voluntad de los ausentes por un medio ajeno a la representación personal si éste no garantiza la deliberación, como sería el caso del voto por carta dirigida al presidente o secretario con anterioridad a la comunicación del acuerdo, o la llamada telefónica realizada solo para votar y no para seguir la deliberación.³⁹ Evidentemente, por dicho motivo tampoco sería admisible privar a un propietario de participar en la previa deliberación al negarle la traducción de las intervenciones de los demás propietarios. Difícilmente podríamos admitir que en dicho supuesto se respetase el régimen asambleario. No obstante, podría mantenerse que es admisible el voto hecho por un propietario que no hubiera participado en la previa deliberación por

cia contraria a la pretensión de la actora de declarar nula la celebración de una junta de propietarios en inglés. Esta sentencia se remite en su fundamento de derecho segundo a la STS de 15 de noviembre de 2002, limitándose a repetir su doctrina por considerar que «no existe norma alguna en la LPH que imponga la obligatoriedad del uso del idioma español en las juntas de propietarios».

39. GONZÁLEZ CARRASCO, «Comentario a la sentencia de 17 de diciembre de 2001», *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia civil*, n° 59 (2002), p. 627. La autora señala que rige el criterio de exclusividad en la asamblea (que actualmente se impone incluso en la regulación de las sociedades de responsabilidad limitada) y que en todo caso la LPH solo permitiría el abandono del régimen asambleario en las comunidades con un número de propietarios inferior a cuatro, siempre y cuando las mismas hayan previsto en sus estatutos que se registrarán por el régimen de administración previsto en el art. 398 Cc.

haber llegado tarde a la junta, o que los propietarios ausentes, una vez informados, pueden manifestar su discrepancia con los acuerdos adoptados para que no se computen sus votos como favorables a los efectos de lo dispuesto por el art. 17.1^a.4 LPH, lo cual podría interpretarse como una especie de ejercicio de voto postergado sin haber participado en la previa deliberación.

Pero el problema está en que el caso que estudiamos es distinto: no se trata de un propietario que ha optado por no participar en la previa deliberación, sino que se trata de un propietario al que se le ha privado de poder participar en ella, y en dicho supuesto no es admisible privar «de hecho» e indebidamente a un propietario de un derecho que le otorga la Ley. Por ello no podemos compartir el criterio de la STS de 15 de noviembre de 2002, que si bien es cierto que sopesó la justicia del caso concreto debido a la especial situación enjuiciada (148 propietarios a favor de que la lengua común sea el inglés frente a solo dos que lo impugnan), y aunque es cierto que la traducción simultánea podría resultar costosa y ralentizar excesivamente la marcha de la junta, esas circunstancias no deberían implicar el despojo a ninguno de los propietarios de su derecho a participar activamente en la previa deliberación en su propia lengua, que es la oficial del lugar donde radica el edificio sometido a régimen de propiedad horizontal.

Al privarse a uno de los propietarios de poder participar en el debate, por no traducírsele todas y cada una de las intervenciones del mismo, se le está privando de la posibilidad de comprender globalmente la votación y de poseer los necesarios elementos de juicio para poder ser consciente del significado real de la votación, así como igualmente se le está impidiendo influir en las deliberaciones y dirigir éstas en una u otra dirección. En este punto debemos volver a los argumentos ya recogidos al tratar la lengua de redacción del acta, y preguntarnos si sería aplicable a este supuesto el art. 3 de la CE cuando señala que todos los españoles tienen derecho a usar el castellano (derecho que se extiende por vía estatutaria a las demás lenguas oficiales en el Estado español). Pues bien, ya hemos señalado que dicha norma se estimó inaplicable por el Tribunal Supremo con ocasión de la referida sentencia de 15 de noviembre de 2002 por entender que al tratarse de una relación jurídico-privada debía respetarse el acuerdo alcanzado ya que no podía imponerse una lengua determinada a las relaciones jurídico-privadas. Sin embargo, una cosa es que se llegue a un acuerdo con el consentimiento de todas las partes y posteriormente se intente impugnar dicho acuerdo por pretender que atenta contra el tenor del artículo 3 CE en tanto dicho acuerdo supuestamente no respetase el derecho

de una de las partes de nacionalidad española a utilizar una lengua española (supuesto en el que mediaría una evidente falta de buena fe por actuar en contra de sus propios actos) y otra cuestión muy distinta sería que sin acuerdo unánime se pretendiera imponer a una de las partes, de nacionalidad española, el uso exclusivo de una lengua no oficial en el Estado español, pues en este último caso la imposición de una lengua incomprensible para el propietario español sí podría suponer que el acuerdo alcanzado vulnerase los derechos de dicho propietario reconocidos por el art. 3 CE (directamente o vía estatutaria) al impedírsele hacer uso de una lengua oficial en España.

Entendemos que la mera traducción de la propuesta final antes de someterla a votación no suple estas graves carencias y tiñe de nulidad tanto el acuerdo alcanzado como el acta que lo refleje por conculcar los derechos de dicho propietario y no respetar el carácter orgánico y unitario que ha de mantener toda junta incluyendo su fase de debate y de votación. Nulidad que no quedaría comprendida en el plazo de impugnación de un año recogido en el art. 18 LPH sino que sería de carácter imprescriptible por atentarse contra un principio constitucional.

Supuesto distinto fue el resuelto por la SAP de Las Palmas de 16 de diciembre de 2002,⁴⁰ pues en este caso concreto no medió traducción alguna ni de las deliberaciones previas ni del contenido de las propuestas objeto de votación por lo que el único propietario español que desconocía la lengua de celebración de la junta —alemán— no pudo conocer el contenido de ésta ni ejercer su derecho de voto. La sentencia de la Audiencia, si bien señala que en principio la celebración de la asamblea de la junta de propietarios en lengua alemana, atendida la mayoría de copropietarios alemanes, no atacaba frontalmente el orden público constitucional español, ni suponía fraude, estimó que en este caso se había producido la indefensión material del propietario español por no usarse la lengua castellana, «que está prescrita en nuestro ordenamiento constitucional» por derivarse la obligatoriedad del uso de lengua castellana cuando «comparezcan personas hispanoparlantes». Doctrina ésta que, entendida en el sentido de que la junta no puede impedir o prohibir a todo propietario español, que no renuncie a su derecho, participar en la junta en su lengua que sea oficial en España y, por tanto, que la completa asamblea de la junta debe ser traducida a lengua oficial en España cuando así lo exija un propietario es-

40. SAP de Las Palmas de 16 de diciembre de 2002. Ponente: Manuel Novalvos Pérez (RA AC2003\1664). Esta sentencia a su vez se remite a la SAP de Las Palmas de 16 de mayo de 2000. Ponente: Carlos García Van Isschot (R 120-98), que resuelve en parecidas circunstancias.

pañol, creemos debería admitirse sin fisuras por nuestros tribunales a la hora de resolver aquellos supuestos en los que no haya mediado en la junta ningún tipo de traducción a lengua oficial en España.⁴¹

Por todo ello podemos concluir que, de acordar unánimemente los propietarios de una comunidad una lengua común distinta a las lenguas oficiales en territorio español, la junta podrá celebrarse válidamente en tal lengua, pero de exigirlo algún propietario participante en la junta deberían traducirse las intervenciones a lengua oficial en España.⁴²

Ahora bien, debemos distinguir este supuesto del que se produciría en el caso de que la mayoría de propietarios tuviesen en común una lengua oficial en España y la minoría una lengua no oficial en territorio español. Solo si se probase que en caso contrario se produciría una grave lesión contra el interés del propietario podría admitirse la exigencia del uso de una lengua no oficial (extranjera) en la junta de propietarios. Pero, como ya hemos señalado, en este supuesto no encontramos lesión alguna contra el derecho de un propietario no nacional que adquiere una vivienda en España, pues queda condicionado por el hecho de radicar el inmueble en un territorio en el que la lengua oficial no

41. Por dicho motivo la sentencia de la SAP de Málaga de 30 de diciembre de 2005 (ponente: José Luis López Fuentes, RA JUR\2006\142703), a la que ya nos hemos referido, podría en principio ser criticada al limitarse a señalar que «no existe norma alguna en la LPH que imponga la obligatoriedad del uso del idioma español en las juntas de propietarios», especialmente porque no concreta más sobre las circunstancias en las que se celebró dicha junta, ni la causa por la que entiende que el propietario español no sufrió de indefensión material.

42. Otro problema que se ha planteado ante nuestros tribunales, en supuestos en los que se ha celebrado la junta en una lengua no oficial en España y se han traducido todas las intervenciones de los asistentes a lengua española, es la posible falta de imparcialidad del intérprete cuando no es un traductor oficial sino otro miembro de la comunidad. En concreto, en el asunto que conoció la SAP de las Islas Baleares de 31 de julio de 2000 (ponente: Antonia Perelló Jonquera, RA JUR\2000\298249) se solicitó que se declarase la nulidad de la junta de propietarios de la comunidad por haber sido celebrada en inglés ya que se alegó que los traductores (en este caso el presidente y la secretaria) no habían sido imparciales, sino parte interesada. En concreto, se señaló que no medió entendimiento cabal y completo de lo tratado durante la junta por la ausencia de un intérprete imparcial, lo cual devendría en un error invalidante del consentimiento prestado ya que el actor desconocía la lengua inglesa. Ni el juzgado ni la Audiencia estimaron las pretensiones de la parte actora, pues entendieron que simplemente se había procedido a traducir de forma informal, siendo lo cierto que en las juntas anteriores no se había contado con el servicio de un traductor oficial, sin que constase queja al respecto. Consideramos que en estos supuestos será en la práctica muy difícil probar la falta de imparcialidad del traductor *a posteriori*. En todo caso, si uno de los propietarios españoles tiene razonables dudas sobre la imparcialidad del posible traductor, creemos que debería ponerlo en comunicación del presidente con anterioridad a la celebración de la junta y exigir la asistencia de un traductor oficial. Una de las consecuencias que deducimos del derecho de todo propietario español a usar lengua oficial en España cuando la junta se celebre en lengua no oficial debe ser la de poder reclamar a cargo de la comunidad la asistencia de un traductor oficial cuando tenga razonables dudas sobre la imparcialidad del traductor que se le ofrece; de lo contrario, su derecho podría quedar «de hecho» sin contenido.

es la suya. El art. 3 CE ni ampara al no nacional, ni le reconoce su derecho al uso de lengua no oficial en España.

Finalmente, cabe recordar lo dicho al tratar la lengua de redacción del acta en tanto la realidad social de algunas zonas turísticas en España podría justificar atender la petición de utilizar dos lenguas en la junta cuando una minoría de propietarios desconozca la lengua oficial, especialmente cuando éstos tengan en común una misma lengua (v. gr., la inglesa), lo cual, si bien no tiene apoyo legal vigente, de *lege ferenda* debería ser tenido en cuenta.

3. Conclusiones

La existencia de comunidades de propietarios en zonas turísticas de España en las que tienen fijado su domicilio tanto propietarios nacionales como no nacionales puede dar lugar a una serie de conflictos lingüísticos que nuestro legislador a escala estatal ni ha previsto, ni ha regulado.

Ante dicha laguna legal, partimos del hecho de que se trata de relaciones jurídico-privadas y, por tanto, que prima la libertad a la hora de decidir la lengua en que se va a celebrar la junta y redactar el acta.

Dicha libertad solo quedaría limitada cuando la imposición de una determinada lengua supusiera conculcar los derechos de alguno de los propietarios. Por consiguiente, si todos los propietarios deciden unánimemente que la junta se celebre y el acta se redacte en una determinada lengua no oficial en territorio español, dicha decisión ha de ser respetada pues la celebración de la junta no es sino una manifestación de una relación jurídico-privada y el acta no tiene carácter de documento público, por tratarse de un mero documento privado. Esa decisión afectaría tanto a la lengua de redacción del acta y a la de la notificación previa del orden del día, así como a la de la notificación de la propia acta y a cualquier otra comunicación que haya de trasladar la comunidad a los propietarios. No obstante, si posteriormente pasa a formar parte de la comunidad un propietario nacional, éste tendrá derecho a que el secretario le haga llegar certificación de las actas anteriores que solicite en la lengua oficial del lugar (si bien en el ámbito de aplicación de la LPH solo se podrá exigir certificación de las actas correspondientes a los últimos cinco años y en el ámbito de aplicación del Libro quinto del Código civil catalán, a los últimos treinta años).

Ahora bien, si se decide por acuerdo mayoritario —es decir, no unánime— que la junta se celebre y el acta se redacte exclusivamente en lengua no oficial en

territorio español, el Tribunal Supremo ha entendido (en su única sentencia dictada sobre la materia hasta la fecha, de 15 de noviembre de 2002) que por ser una relación jurídico-privada no es de aplicación el art. 3 CE y que por tanto los propietarios españoles no pueden exigir una completa celebración bilingüe de la junta. El TS considera que, en tal caso, para la validez de la junta bastará con traducir a lengua española los acuerdos que deban adoptarse en el momento de la votación. Por el contrario, la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 16 de diciembre de 2002 considera que el orden público constitucional español exige la celebración de la junta y la redacción del acta en lengua «castellana» cuando comparezcan personas «hispanoparlantes».

Ante esta antinomia, tenemos razones para creer más acertada la solución ofrecida por la Audiencia Provincial de Las Palmas, según se ha expuesto en este trabajo. Entendemos que los propietarios de lengua española (cualquiera de ellas) podrán exigir una celebración de junta y redacción del acta bilingües, siendo los gastos de traducción a cargo de la comunidad. La razón para tal exigencia la encontramos en el art. 3 CE, que establece el derecho de todo ciudadano español a utilizar las lenguas oficiales en España, sin que se le pueda privar de dicho derecho (por aplicación directa de la Constitución o vía estatutaria). Además, privar al propietario español de poder participar en la junta y recibir el acta en lenguas oficiales españolas supondría su indefensión material en el caso de que desconociera la lengua empleada en el desarrollo de la junta. Igualmente y a título de hipótesis, se podría estudiar en un futuro la posible aplicación aquí de la interpretación amplia de los art. 18.1 y 2 CE y 8 CEDH realizada por el TEDH y admitida por distintos tribunales españoles, a la que nos hemos referido en el cuerpo del trabajo.

En el caso opuesto, en que se trate de una comunidad en la que por ser la mayoría de los propietarios nacionales se decida que la lengua de celebración de la junta y de redacción del acta sea exclusivamente una de las oficiales en territorio español, puede concluirse que con la legislación vigente los propietarios disidentes del acuerdo no nacionales no podrán exigir que la comunidad se haga cargo de los servicios de traducción en la celebración de la junta y redacción del acta (no pueden exigir el uso de una segunda lengua no oficial) porque en el ámbito de la Unión Europea no se ha reconocido un derecho de minorías lingüísticas transfronterizas. Es decir, por el hecho de residir en alguna zona de un estado de la Unión una considerable proporción de nacionales de otro Estado miembro, no se les reconoce el derecho a exigir en el Estado receptor el uso de su lengua allí minoritaria en las relaciones jurídico-privadas con ciudadanos

de dicho Estado. Evidentemente, estos ciudadanos no están amparados por el art. 3 CE y su calidad de vida no queda en entredicho pues ya cuando se instalaron en el país de residencia asumían que el idioma oficial no era el suyo.

Quizá de *lege ferenda* tanto el fomento del plurilingüismo que en el ámbito de la Unión Europea se desarrolla, como el carácter del inglés como nueva lengua común, puedan aconsejar la protección de este derecho al bilingüismo especialmente en aquellas zonas turísticas en las que la población residente no nacional alcance porcentajes elevados.

En Cataluña, sin embargo, el legislador sí ha previsto y regulado esta situación al exigir que la redacción del acta se realice al menos en lengua catalana. La segunda lengua podrá ser el castellano u otra (también una lengua no oficial). Este puede ser un modelo para una futura reforma de la ley estatal; si bien podría igualmente optarse por una solución distinta en la que se admita el acuerdo unánime para la celebración y redacción del acta exclusivamente en lengua no oficial. De hecho, en tal supuesto ningún interés legítimo quedaría violado por el uso exclusivo de una lengua no oficial. No debemos olvidar que se trata de relaciones jurídico-privadas.

Bibliografía

- ESTRUCH ESTRUCH, J. y VERDERA SERVER, R., *La Junta de propietarios: Constitución, acuerdos e impugnación*. RdP. Navarra, 2000.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A., «Las actas de las comunidades de propietarios». *Consell. Revista professional dels administradors de finques*, nº 80, (2009), p. 54.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M^a del Carmen, «Comentario a la sentencia de 17 de diciembre de 2001», *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia civil*, nº 59 (2002), pp. 627 y ss.
- , «Comentario al artículo 19 LPH», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, coordinados por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. Cizur Menor, 2007 (3^a ed.), pp. 649 y ss.
- LOSCERTALES FUERTES, D., *Propiedad horizontal. Comunidades y urbanizaciones*. Madrid, 2003.
- PIZZORUSSO, Alessandro, «El uso de la lengua como objeto de regulación jurídica», *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, 2000, pp. 805 y ss.
- RODRÍGUEZ VERGARA, Á., «No solo mis derechos. Las lenguas comunitarias en los “lugares europeos de retiro”», en *El lugar europeo de retiro*, obra dirigida por ECHEZARRETA FERRER, M. Granada, 2005, pp. 117-192.
- VERNET, Jaume y PUNSET, Ramon, *Lenguas y constitución*. Madrid, 2007.

Resum

La llengua de redacció de l'acta de la junta de propietaris

José Manuel de Torres Perea

Avui dia és habitual que a les zones turístiques del nostre país trobem edificis en règim de propietat horitzontal en els quals han fixat el seu domicili tant propietaris nacionals com no nacionals. Fins i tot pot passar que cap propietari d'una comunitat no domini cap de les llengües oficials a Espanya, o que, encara que algun dels propietaris sigui nacional, la majoria dels propietaris que assisteixin a la junta ordinària o extraordinària no ho siguin. En aquests casos, de vegades s'ha arribat a pactar com a llengua comuna per a la celebra-

ció de la junta l'anglès o l'alemany o qualsevol altra llengua no espanyola, i com a conseqüència d'això les intervencions i els acords aconseguits s'han acabat registrant en la mateixa llengua en què s'ha celebrat la junta.

Aquesta realitat fa que ens plantegem diverses qüestions que poden afectar la validesa tant de la celebració de la junta com de l'acta, especialment quan la decisió adoptada pugui suposar una violació dels drets legítims dels propietaris.

Paraules clau: propietat; llengua; idioma; residents; estrangers; propietat horitzontal; condomini; llengua de l'acta; llengua de la junta; junta de propietaris; acta de la junta de propietaris; residents europeus a Espanya; qualitat mínima de vida al domicili.

Abstract

The Language Used in Drafting the Minutes of an Owners Meeting

José Manuel de Torres Perea

In Spain's tourist areas there are residential condominium properties with parcels owned by both Spanish and non Spanish citizens, normally retired citizens from other European Union countries. The special relationship between multilingual owners in condominiums has provoked language problems that Spanish law does not account for (with the exception of statutes from the autonomous region of Catalonia which recognize and regulate such possibilities). Given that there is no applicable state law that regulates these language problems, the choice of language

for the homeowner's association meetings, the elaboration of the minutes, and other condominium business is of vital importance. Is it possible to establish as the official language of the condominium a language which is not one of the official languages of Spain, Castilian, Catalan, Galician, Basque? Is it possible to impose the exclusive use of one of Spain's official languages on a minority of property owners who do not speak that language? These, amongst others, are some of the questions which will be addressed in the following legal article.

Key words: property; language; residents; foreigners; horizontal property; condominium; language of the minutes; language of the meeting; owners meeting; minutes of the owners meetings; European residents in Spain; minimum quality of life at the place of domicile.

Zusammenfassung

Die Sprache der Niederschrift bei einer Eigentümerversammlung

José Manuel de Torres Perea

In den Tourismusgebieten Spaniens gibt es zahlreiche Gebäude mit Eigentumswohnungen, die teils Spaniern, teils Nicht-Spaniern gehören. Aus dieser Sachlage entstehen Sprachfragen, die der Gesetzgeber des spanischen Gesamtstaats weder vorhergesehen noch geregelt hat (anders in seinem Anwendungsbereich das katalanische Zivilgesetzbuch). In dieser Arbeit wird erörtert, welche Sprache in den Wohnungseigentümerge-

sammlungen zu sprechen und in den Niederschriften der Versammlungen anzuwenden ist, insbesondere, ob es zulässig ist, die Verwendung einer anderen als einer der spanischen Amtssprachen (Kastilisch, Katalanisch, Galizisch, Baskisch) oder im Gegenteil auch dann die einer spanischen Amtssprache zwingend vorzuschreiben, wenn unter den Wohnungseigentümern Nicht-Spanier sind.

Schlüsselwörter: Eigentum; Sprache; Residenten; Ausländer; Eigentumswohnung; Sprache der Versammlungsniederschriften; Versammlungssprache; Eigentümerversammlung; Europäische Residenten in Spanien; Lebensqualitätsminimum im eigenen Wohnsitz.